

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

公告 關連交易

董事會謹宣布，於二〇一五年一月五日，九龍倉集團和招商地產集團聯同兩家獨立合營方（即 BJCR 及 SZPA），成功共同投得(i)地塊 A，擁有權的比例按 25:24:26:25，地價為人民幣四十二億元（折合約港幣五十三億二千四百萬元）；及(ii)地塊 B，擁有權比例按 25:26:24:25，地價為人民幣四十四億九千萬元（折合約港幣五十六億九千二百萬元）。以上提及的各方，將透過新成立的項目公司（由以上各方按其擁有權的比例），共同發展地塊 A 及地塊 B。

地塊 A 及地塊 B 是座落於中國北京市豐台區亞林西居住區之毗鄰地塊，地盤總面積合共為 117,226.1 平方米，最高可建樓面面積合共為 338,174 平方米。

招商地產乃招商局集團擁有其 51.89% 權益的附屬公司，而招商局集團則為九龍倉旗下一間非全資附屬公司的間接主要股東，因此，根據上市規則所界定的涵義，招商地產及其附屬公司被視為九龍倉的關連人士。故此，相關交易對九龍倉而言構成關連交易。

基於相關交易的規模或價值，相關交易須遵守上市規則第十四 A 章有關申報和公告的規定，但可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

緒言

董事會謹宣布，於二〇一五年一月五日，九龍倉集團和招商地產集團聯同兩家獨立合營方（即 BJCR 及 SZPA），成功共同投得(i)地塊 A，擁有權比例按 25:24:26:25，地價為人民幣四十二億元（折合約港幣五十三億二千四百萬元）；及(ii)地塊 B，擁有權比例按 25:26:24:25，地價為人民幣四十四億九千萬元（折合約港幣五十六億九千二百萬元）。四方將共同發展該等地塊為住宅及商業物業。與此同時，於二〇一五年一月五日，九龍倉的一間全資附屬公司與招商地產的一間全資附屬公司及兩家獨立合營方為共同競投及發展地塊 A 及地塊 B 訂立了合作協議。

該等拍賣的詳情

該等拍賣為公開拍賣，乃由北京市土地交易市場（其為賣方北京市國土資源局的代表機構）按照中國有關法律及法規舉行。

地塊 A 的資料（編號：京土整儲掛（豐）[2014]082 號）

地塊 A 位於中國北京豐台區玉泉營環島東北側，地盤總面積為 63,165.9 平方米，最高可建樓面面積約 178,615 平方米，並根據相關拍賣的條件／結果作以下用途：-

住宅物業	124,505 平方米（當中的 45,300 平方米乃限價商品住房，其房屋銷售價限定不得超過每平方米人民幣 21,000 元）
------	---

多功能用地	50,750 平方米（當中的 31,477 平方米將以零代價轉讓予賣家的指定方，即北京西鐵營投資管理有限公司）
-------	---

教育設施	3,360 平方米
------	-----------

地塊 B 的資料（編號：京土整儲掛（豐）[2014]083 號）

地塊 B 位於中國北京豐台區玉泉營環島東北側，地塊總面積為 54,060.2 平方米，最高可建樓面面積約 159,559 平方米，並根據相關拍賣的條件／結果作以下用途：-

住宅物業	118,609 平方米（當中的 41,600 平方米乃限價商品住房，其房屋銷售價限定不得超過每平方米人民幣 21,000 元）
綜合商業 / 金融服務物業	40,950 平方米（其 100% 將以回購價每平方米人民幣 6,610 元轉讓予賣家的指定方，即北京西鐵營投資管理有限公司）

合作協議

地塊 A

於二〇一五年一月五日，各方訂立了一份共同競投及共同發展地塊 A 的合作協議，擁有權的比例如下：—

<u>訂約各方</u>	<u>擁有權的比例</u>
(1) CCBJ，是九龍倉的全資附屬公司	25%
(2) CMPBJ，是招商地產的全資附屬公司	24%
(3) BJCR	26%
(4) SZPA	25%

各方同意在成功投得地塊 A 後，成立一間項目公司，其目的在於(其中包括)發展地塊 A，其初次註冊資本為人民幣一億元（折合約港幣一億二千七百萬元），各方將按其於地塊 A 的擁有權比例出資。

地塊 B

於二〇一五年一月五日，各方訂立了一份共同競投及共同發展地塊 B 的合作協議，而擁有權的比例如下：—

<u>訂約各方</u>	<u>擁有權的比例</u>
(1) CCBJ，是九龍倉的全資附屬公司	25%
(2) CMPBJ，是招商地產的全資附屬公司	26%
(3) BJCR	24%
(4) SZPA	25%

各方同意在成功投得地塊 B 後，成立一間項目公司，其目的在於(其中包括)發展地塊 B，其初次註冊資本為人民幣一千萬元（折合約港幣一千三百萬元），各方將按其於地塊 B 的擁有權比例出資。

支付該等地塊的代價

根據拍賣結果，須支付予上述賣家以購入該等地塊的土地使用權的總地價合共為人民幣八十六億九千萬元（折合約港幣一百一十億一千六百萬元），已經／將會依下述方式以現金分期支付：

於二〇一五年一月四日 合共人民幣 1,750,000,000 元(折合約港幣二十二億一千八百萬元)（即競投保證金），當中人民幣 850,000,000 元（折合約港幣十億七千七百萬元）用於地塊 A 及人民幣 900,000,000 元（折合約港幣十一億四千一百萬元）用於地塊 B

於或約於二〇一五年二月六日 合共人民幣 2,318,159,700 元(折合約港幣二十九億三千九百萬元)，當中人民幣 968,579,700 元（折合約港幣十二億二千八百萬元）用於地塊 A 及人民幣 1,349,580,000 元（折合約港幣十七億一千一百萬元）用於地塊 B

於或約於二〇一五年二月八日 合共人民幣 4,621,840,300 元(折合約港幣五十八億五千九百萬元)，當中人民幣 2,381,420,300 元(折合約港幣三十億一千九百萬元)用於地塊 A 及人民幣 2,240,420,000 元（折合約港幣二十八億四千萬元）用於地塊 B

根據該等合作協議，該等土地代價將由相關項目公司支付，合營四方按彼等於相關項目公司的股權比例以股東貸款形式提供融資。

根據該等合作協議，為促使合營參與有關拍賣，九龍倉集團已按照其於相關合營的擁有權比例支付部分保證金（即人民幣四億三千七百五十萬元（折合約港幣五億五千五百萬元））。

估計財務承擔

於本公告日期，發展該等地塊所涉及的財務承擔總額（不計入競投該等地塊的地價）尚待合營四方釐定。九龍倉集團所攤分的代價金額部分將由其內部資源撥付，部分則將由其銀行借款撥付。

進行相關交易的原因及裨益

董事相信該交易是一項切實可行的投資，將可擴大九龍倉集團的資產及盈利基礎，並將對九龍倉而言有所裨益。

規則事宜

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所相信，兩家獨立合營方（即 BJCR 及 SZPA）及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方及非九龍倉集團的關連人士。

招商地產乃招商局集團擁有其 51.89% 權益的附屬公司，而招商局集團則為九龍倉旗下的一間非全資附屬公司現代貨箱碼頭有限公司的間接主要股東，因此，根據上市規則所界定的涵義，招商地產及其附屬公司被視為九龍倉的關連人士。

就上市規則第14.07條而言，由於涉及相關交易的總財務承擔的一個或多個適用百分比率皆超逾1%，而全部該等比率皆低於5%，故相關交易對九龍倉而言構成須予公布的關連交易，可獲豁免遵守須經九龍倉獨立股東批准的規定，但須遵守上市規則第十四A章有關申報和公告的規定。九龍倉的任何董事於相關交易中概無擁有任何重大利益。

一般資料

九龍倉集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂。招商地產集團及兩家獨立合營方的主要業務則為房地產開發經營。

九龍倉的董事（包括獨立非執行董事）皆認為，相關交易乃經參考現行市場狀況後按一般商業條款而訂立，並相信相關交易的條款屬公平和合理，亦符合九龍倉以及其股東的整體利益，以及相關交易乃按公平原則基礎協商後在九龍倉集團的日常及一般業務中訂立。

於本公告日期，董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和凌緣庭女士，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李維文先生、唐寶麟先生和楊永強教授。

本公告內所用的詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等拍賣」	北京市土地交易市場（其乃賣方北京市國土資源局的代表機構）按照中國有關法律及法規於二〇一五年一月五日為地塊 A 及/或地塊 B 舉行的公開拍賣
「BJCR」	北京華潤曙光房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「董事會」	九龍倉的董事會
「CCBJ」	致昌（北京）企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，是九龍倉的全資附屬公司
「招商局集團」	招商局集團有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「招商地產」	招商局地產控股股份有限公司，一間於中國註冊成立的公司，其股份於深圳交易所上市
「CMPBJ」	招商局地產（北京）有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，是招商地產的全資附屬公司
「招商地產集團」	招商地產及其附屬公司
「關連人士」	具有上市規則所訂定之涵義
「合作協議」	由九龍倉的全資附屬公司與招商地產及兩家獨立合營方就地塊 A 及地塊 B 分別作出的共同競投和競投涉及的相關交易（當中包括共同發展地塊 A 及地塊 B）而訂立的兩份合作備忘錄，日期均為二〇一五年一月五日
「地塊 A」	位於中國北京豐台區玉泉營環島東北側名為豐台區亞林西居住區一期（0501-613、614、660 地塊）的地塊，地盤總面積約為 63,165.9 平方米

「地塊 B」	位於中國北京豐台區玉泉營環島東北側名為豐台區亞林西居住區一期 (0501-626、627 地塊)的地塊，地盤總面積約為 54,060.2 平方米
「該等地塊」	地塊 A 及地塊 B 的統稱
「中國」	中華人民共和國
「項目公司」	為共同發展地塊 A 及地塊 B 而將於中國註冊成立的一或多間公司，將由合營方根據相關合作協議內協定的股權比例擁有
「SZPA」	深圳平安不動產有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「相關交易」	與招商地產集團成立一間合營機構以共同發展該地塊及所涉及的相關交易
「兩家獨立合營方」	BJCR 及 SZPA 的統稱
「九龍倉」	九龍倉集團有限公司（股份代號：4），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉集團」	九龍倉及其附屬公司
「人民幣」	人民幣，中國的法定貨幣

除非本公告另有所指，以人民幣為本位的金額已經按（僅作說明用途）港幣 1.2676 元兌人民幣 1.00 元的匯率兌換成港幣。此匯率僅作說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能按上述匯率或任何其它匯率作出兌換的表述。

承董事會命
九龍倉集團有限公司
公司秘書
許仲瑛

香港 二〇一五年一月五日